

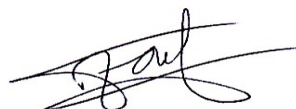
Département de l'Ain
Commune de Versailleux 01330

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête publique du 22 mai au 22 juin 2023

**CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**
✪
avis motivé

Le 19 juillet 2023
Le Commissaire-Enquêteur,



Marie-Thérèse Antoinette-Font

Conclusions du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Objectifs de l'enquête :

La commune de Versailles propose à la population son projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal, c'est le principal document de planification de l'urbanisation, il est régi par les dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Ce PLU va remplacer le Plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 23 juillet 1991 et révisé le 24 novembre 2014 mais qui n'était plus adapté en termes législatifs et réglementaires. Ce POS ne correspondait plus aux besoins de la commune et plus largement à son rôle au sein du territoire qu'elle occupe. Ce POS étant devenu caduc, le droit des sols, sur la commune de Versailles, est actuellement régi par le règlement national d'urbanisme depuis le 27 mars 2017.

Ce projet d'élaboration du PLU fait suite à un premier projet de PLU arrêté le 23 février 2021 et qui avait fait l'objet d'un avis défavorable des services de l'État compte tenu de son caractère non réglementaire sur plusieurs points, des modifications ont donc été apportées suite aux observations de la MRAE et des personnes publiques associées au projet.

Cette version retravaillée du projet de PLU a été arrêtée le 12 septembre 2022 et intègre la prise en compte de la notion de développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace et la réponse aux besoins de développement local. L'objectif de cette démarche est de mettre en conformité le document d'urbanisme de la commune de Versailles en répondant aux enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT de la Dombes) sur la décennie future, d'assurer un développement urbain dimensionné, encadré et raisonné par un zonage adéquat et de favoriser l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des projets.

Le projet de PLU doit également être mis en adéquation avec les enjeux de développement de la Communauté de Communes de la Dombes (CCD).

Le PLU doit aussi être compatible avec les documents supra-communaux comme le Plan Départemental de l'Habitat (PDH de l'Ain), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise qui s'impose également au PLU. Divers autres documents devront également être pris en compte.

Une évaluation environnementale avait été réalisée en Mars 2016, obligatoire, du fait de la présence de deux secteurs NATURA 2000 sur le territoire communal de Versailles. Cette évaluation environnementale a induit une démarche d'élaboration du projet du PLU permettant la prise en compte des nombreux enjeux environnementaux présents sur le territoire communal ainsi que leur préservation.

Le diagnostic thématique de la commune a mis en valeur 5 enjeux fondamentaux qui ont induit le choix des 5 orientations principales qui structurent le PADD ou Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Conclusions du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

Cinq orientations	Les enjeux
Maintenir une commune implantée dans la Dombes : - Une commune dombiste »	enjeu de territoire
Préserver les espaces naturels et les activités agricoles : - une commune nature	enjeu environnemental
Développer l'identité du village et de la commune : -Une commune village	enjeu social
Développer les activités : -Une commune attractive	enjeu économique
Valoriser les modes de déplacements : -Une commune en réseau	enjeu lié aux déplacements

Par la **délibération en date du 24 novembre 2014**, le conseil municipal a prescrit le projet de révision du plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Versailles, valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par la **délibération en date du 23 février 2021**, le conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du PLU et a tiré le bilan de la concertation.

Par la **délibération en date du 12 septembre 2022**, le conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du PLU dans sa version retravaillée prenant en compte les remarques des personnes publiques associées, cela suite à l'avis défavorable des services de l'État

Par **arrêté n°03-2023 en date du 25 avril 2023**, Monsieur le Maire, Gérard Branchy, déclare la mise à l'enquête publique du projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU).

Quatre permanences du commissaire-enquêteur ont eu lieu durant l'enquête.

° lundi	22 mai 2023	de 9h00 à 12h00
° jeudi	1er juin 2023	de 16h00 à 18h00
° mardi	13 juin 2023	de 10h00 à 12h00
° jeudi	22 juin 2023	de 15h00 à 18h00

Un registre papier, un registre électronique et une adresse électronique et ont été mis à la disposition du public du 22 mai 2023 à 9h au 22 juin 2023 à 18h soit 32 jours consécutifs.

En conclusion de cette enquête et en l'état actuel du dossier, après :

- avoir précisé qu'il s'agit de se prononcer sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme,
- avoir jugé que le dossier soumis à l'enquête publique comprenait toutes les pièces conformément au code de l'urbanisme,

Conclusions du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

- avoir jugé de la cohérence entre les divers documents du dossier d'enquête et avoir vérifié la bonne prise en compte des documents supra communaux,
- avoir pris connaissance de l'évaluation environnementale et constaté l'absence d'incidences majeures du projet de PLU vis-à-vis des forts enjeux environnementaux liés aux milieux présents sur le territoire communal et notamment les sites Natura 2000, les ZNIEFF et les milieux humides,
- avoir étudié en détail le dossier soumis à l'enquête et fait compléter quelques pièces du dossier,
- avoir pris connaissance du POS du 23 juillet 1991, révisé le 24 novembre 2014 et de son plan de zonage,
- avoir vérifié que les mesures de publicité prescrites par l'arrêté de Monsieur le Maire avaient été respectées,
- avoir vérifié que le registre d'enquête et le dossier avaient été mis effectivement à la disposition du public et ce, pendant toute la durée de l'enquête, et qu'une adresse électronique permettait également au public de s'exprimer,
- avoir vérifié que le dossier d'enquête publique était consultable sur le site internet crée par la société Préambules et que le registre dématérialisé était facilement accessible aux administrés,
- avoir constaté qu'un poste informatique était bien mis à la disposition du public, en mairie,
- avoir visité la commune de Versailles et son territoire communal, et cela à plusieurs reprises,
- m'être entretenue avec Monsieur Gérard Branchy Maire de Versailles, avec Monsieur Christophe Jacquier (premier adjoint), avec Mademoiselle Sarah Sadi (secrétaire), qui ont bien voulu répondre à mes questions,
- avoir obtenu des informations lors d'entretiens téléphoniques avec Madame Laurence Calard de la DDT de l'Ain qui a envoyé rapidement les documents manquants qui étaient listés dans l'avis de Madame la Préfète de l'Ain du 21/02/23, ce qui a permis de compléter la pièce n°7 du dossier d'enquête publique avant le début de celle-ci, et de rajouter le plan des Servitudes et Informations (pièce n°7bis),
- avoir retiré le Porter à Connaissance de l'Etat (PAC), pièce n°9 du dossier d'enquête, suite à la demande de Madame la Préfète de l'Ain, avant le début de l'enquête publique,
- avoir reçu et informé le public, écouté et répondu aux questions posées lors des permanences,

Conclusions du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

- avoir lu attentivement les courriers et divers documents remis et annexés au registre d'enquête papier, pris connaissance des remarques portées sur le registre électronique, et constaté qu'aucune remarque n'avait été mentionnée à l'adresse électronique réservée à l'enquête publique,
- avoir analysé les observations du public contenues dans le registre papier, celles portées par voie dématérialisée, et les informations recueillies oralement lors des permanences de l'enquête publique,
- avoir rédigé un procès verbal des observations du public qui a été remis à Monsieur le Maire de Versailles le 28/06/23,
- avoir pris connaissance des réponses fournies par la commune, aux administrés et aux PPA, dans le mémoire en réponse aux observations du public du 11/07/23 et répondu aux diverses observations du public,

Je constate,

- que les moyens utilisés pour la publicité me paraissent avoir été suffisants pour avertir les administrés,
- qu'avant l'enquête publique, les réunions publiques, la phase de concertation, et un registre papier avaient permis aux administrés de prendre connaissance du projet d'élaboration du PLU sous sa première forme et de s'exprimer. Celui-ci n'ayant pas été validé, compte tenu de plusieurs points non réglementaires, il a été retravaillé et présenté à l'enquête publique. On peut donc considérer que le public a été bien informé sur ce projet d'élaboration du PLU et que la concertation a été suffisante,
- que sur la commune de Versailles, la mobilisation concernant le PLU était moyenne, et que la majorité des personnes qui se sont présentées aux permanences étaient intéressées par des problèmes liées à des parcelles dont elles étaient propriétaires, principalement en ce qui concerne le zonage,
- que quelques remarques importantes concernaient l'avenir de la commune, notamment la ressource en eau potable, les énergies renouvelables et la fibre optique,
- que parmi l'ensemble des remarques des personnes publiques associées et notamment celles des Services de l'Etat, nécessaires pour améliorer le projet de PLU, certaines n'avaient pas été prises en compte dans le version retravaillée du projet de PLU,
- que les remarques des personnes publiques associées, non prises en compte, devront l'être impérativement avant de finaliser le PLU, objet de l'enquête publique,
- que de nombreuses personnes ont éprouvé des difficultés à se repérer sur le

Conclusions du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

plan de zonage (manque de noms de rues, de repères principaux, de noms des communes limitrophes, nom du ruisseau du Renon, numéros de parcelles trop petits, voirie peu visible sur les plans de zonage),

- que plusieurs précisions ou corrections ou ajouts, devront être effectués au niveau des documents du projet de PLU et que plusieurs requêtes des administrés devront être étudiées,

J'estime,

qu'en dépit **des points faibles** du dossier :

- le dossier n'est pas d'un abord très aisé car nombre de données sont obsolètes et la présentation générale est touffue, avec des données essentielles concernant la commune souvent noyées au milieu de données générales,
- de nombreux compléments sont à apporter aux plans de zonage de façon à permettre une lecture plus aisée par le public. On peut citer l'ajout de quelques repères structurants, voies principales et communes voisines, numéros des parcelles plus gros, la mise en valeur des voies principales, la correction des numéros des emplacements réservés,
- la protection des milieux environnementaux sensibles, des éléments paysagers (haies ou alignements d'arbres) et des éléments du petit patrimoine doit être renforcée par l'utilisation d'outils réglementaires au niveau du règlement et par leur traduction graphique sur les plans de zonage,
- les divers plans concernant les réseaux d'assainissement dans la pièce n°7 du dossier d'enquête ne sont pas datés ou sont provisoires et de petite taille, ils devront être remplacés par des plans actualisés et lisibles, un schéma directeur d'assainissement est d'ailleurs en cours de réalisation par la Communauté de Communes de la Dombes dont la compétence assainissement sera effective en 2026 pour la commune de Versailles,
- le plan des Servitudes et d'Informations est extrêmement difficile à lire car la superposition de nombreux tracés rend la lecture compliquée notamment au niveau des divers milieux naturels et de leurs limites,
- le plan des Servitudes et d'Informations de grande taille, qui devait être joint au dossier d'enquête, ne l'a pas été, il était remplacé par un plan de taille plus petite, cette anomalie devra être corrigée avant de finaliser le projet de PLU,
- les parcelles en dents creuses situées dans le tissu urbain actuel ne sont pas répertoriées, ni matérialisées sur le plan de zonage, ce qui ne permet pas une bonne prise en compte des disponibilités foncières au niveau de la commune,

Conclusions du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

- les nombreuses données concernant le nombre d'habitants présents sur la commune, le calcul de la projection démographique, le nombre de logements à construire ne sont pas cohérents dans le rapport de présentation, ces nombres devront être réactualisés afin de prévoir précisément le nombre de constructions nécessaires pour ne pas dépasser les objectifs du SCOT en termes de nombre d'habitants,
- la construction prévue de 20 logements d'ici 2035 ne tient pas compte de ceux déjà construits depuis la mise en œuvre du projet de PLU, le nombre de logements à réaliser au niveau de l'OAP et des dents creuses devront correspondre aux objectifs du SCOT qui prévoit d'atteindre environ 500 habitants en 2035,
- les données concernant l'unité de traitement des eaux usées sont incomplètes il est donc impossible de calculer sa capacité réelle de traitement ; Cette unité (lagune créée en 1985 et curée en 2003) était dimensionnée pour un nombre de 350 équivalents habitants, cela peut donc constituer un facteur limitant pour les perspectives d'urbanisation future,

mais qu'en raison **des points forts** du projet :

- on note la volonté de la commune au niveau des documents du PLU, de répondre aux enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT de la Dombes), et de mettre le PLU en adéquation avec les enjeux de développement de la Communauté de Communes de la Dombes (CCD) et les documents supra communaux,
- la réalisation des nouveaux logements se fera tout en limitant l'emprise foncière en extension urbaine soit 1,12 ha, dans le respect des objectifs du SCOT,
- les zones agricoles (54% du territoire communal) et les zones naturelles présentes sur le territoire communal (environ 44% du territoire), sont respectées, avec une extension de la zone urbaine prévue sur un secteur en friches, en prolongement d'un lotissement déjà réalisé,
- le PADD prend effectivement en compte des éléments paysagers, environnementaux et écologiques qui concourent à la forte identité du territoire communal, très riche en milieux naturels sensibles et qui hébergent une biodiversité variée,
- les choix visent à dynamiser le centre bourg tout en lui conservant son identité de village, par l'apport de nouveaux habitants, et l'amélioration de l'école,

Conclusions du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

- le monument classé est pris en compte par le choix du zonage en protégeant sa visibilité grâce à un emplacement réservé destiné à conserver l'ouverture visuelle sur l'église,

J'émetts en conséquence :

un AVIS FAVORABLE à ce projet de révision du PLU de la commune de Versailles,

sous réserves,

- que l'ouverture à l'urbanisation des parcelles constructibles soit subordonnée au bon fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées, par l'augmentation de capacité du lagunage actuellement dimensionné pour 350 EH, afin de permettre le raccordement à l'assainissement collectif de toutes les nouvelles habitations, et des rejets dans le Renon en conformité avec les préconisations du SDAGE,

- que les nombreuses demandes réitérées par les Personnes Publiques Associées concernant des précisions, des compléments ou ajouts nécessaires à l'amélioration du dossier d'enquête publique soient effectivement satisfaites avant la finalisation du document de PLU,

avec les 11 recommandations suivantes:

1- que soient complétés les plans de zonage au niveau du dossier du PLU par divers éléments, noms des rues principales, ruisseau du Renon, communes limitrophes, et léger agrandissement des numéros de parcelles, afin d'avoir un meilleur repérage pour le public, ainsi qu'une meilleure mise en évidence de la voirie communale pour faciliter la lecture des plans de zonage et avoir un meilleur repérage,

2- que des outils réglementaires et des trames spécifiques au niveau des divers éléments paysagers ou patrimoniaux soient effectivement utilisés pour leur offrir une meilleure protection et qu'ils soient reportés au niveau du règlement et sur les plans de zonage,

3- que la gestion de l'eau potable constitue un point de vigilance accrue dans son mode d'utilisation. La préservation de cette ressource pour le futur est un enjeu crucial en termes de disponibilité et de salubrité pour l'accueil de nouveaux habitants,

Conclusions du Commissaire-Enquêteur – 14 juillet 2023
ENQUÊTE PUBLIQUE / n°E2300009/69
- Projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme-
Commune de Versailles

4- que les parcelles potentiellement constructibles au niveau de la zone urbanisée (dents creuses) soient réellement comptabilisées et répertoriées puis matérialisées sur le plan de zonage de façon à connaître les disponibilités foncières de la zone urbanisée,

5- que les données concernant le nombre d'habitants réellement présents sur la commune soient mises à jour pour connaître le nombre de nouveaux habitants qui pourront être accueillis sur le territoire communal, afin de ne pas dépasser l'objectif de 500 habitants en 2035. Cela permettra de connaître le nombre de logements à créer pour recevoir ces habitants et le besoin réel en disponibilité foncière pour répondre à la construction de ces logements,

6- qu'une mise à jour du nombre de logements à produire à l'échéance de 2035 soit réalisée en tenant compte des logements déjà construits depuis la mise en œuvre du document de PLU,

7- que le nombre de 15 logements prévus initialement au niveau de l'OAP soit ainsi adapté aux besoins réels, de même que la surface nécessaire à leur construction sur la parcelle AU,

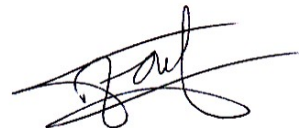
8- que les divers cheminements doux prévus au niveau de la commune soient reportés sur un plan cadastré afin d'optimiser et de visualiser leur emplacement,

9- que les lieux à prévoir pour le stationnement des deux roues évoqués dans le dossier d'enquête soit précisés sur le plan de zonage,

10- que les données relatives au STECAL soient détaillées (agencement du secteur) et que les compléments concernant sa réalisation soient apportés au niveau du règlement (poids, nombre, forme, hauteur des cabanes),

11- qu'un plan des Servitudes et Informations d'une taille équivalente aux plans de zonage soit joint au dossier de PLU (Pièce 7bis), en remplacement de celui utilisé pour l'enquête publique.

Fait le 19 juillet 2023
Le commissaire-enquêteur,



Marie-Thérèse Antoinette-Font